

公共停车场收益权融资方式浅析¹

2024年7月8日

主要内容:

中证鹏元资信评估股份有限公司
研究发展部

吴志武
wuzhw@pyrating.cn

更多研究报告请关注“中证鹏元”微信公众号。



1、停车场以收益权开展融资是一种重要的融资方式，由于停车场收费权项目盈利模式清晰、经营现金流测算直观、风险相对可控，因而，通过对项目未来可产生的收益权抵押开展债务融资或者出售进行股权融资，可以发挥项目收益权融资灵活性高、不增加企业债务、不依靠主体信用资质融资等方面的优势。从公共停车场项目收益来源看，主要有停车位收费、充电桩收入、广告位收费和配套商业设施出租出售收入等。其中，停车位收费和充电桩收费是停车场项目收入的主要来源。

2、国内停车场收益权融资产品可以选择项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 三种。三种融资产品都是以项目收益权作为底层资产开展融资，都要求基础资产具有稳定可持续的现金流产生能力，但三种融资产品也存在明显的差异：一是，项目收益类债券、资产支持证券属于债务融资工具，是以项目收益作为偿债来源发行的信用产品，而公募 REITS 是一种权益型融资产品，是项目资产的真实出售和 IPO，公募 REITS 投资者对底层资产拥有所有权。二是，项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 对融资项目、发行主体或原始权益人的要求存在明显的区别。三是，从融资用途和风险隔离来看，项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 也存在巨大差别。

3、从公共停车场收益权融资市场现状来看，表现出以下特点：（1）融资方式上以项目收益类债券为主；（2）项目类型主要为新建项目；（3）发行期限上资产支持证券要长于项目收益类债券；（4）融资主体上以国有企业居多；（5）发行区域上浙江、四川等地发行靠前。

4、公共停车场收益权融资由于融资产品各具不同的特点，且部分产品结构较为复杂，发行流程也较为复杂，因而，对于停车场运营商选择收益权融资，本文提出如下建议：首先、根据不同融资目的或融资产品优势，或者根据运营商自身条件选择融资产品。其次，精选项目资产。项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 对项目资质和项目收益具有一定

独立性声明:

本报告所采用的数据均来自合规渠道，通过合理分析得出结论，结论不受其它任何第三方的授意、影响，特此声明。

¹ 本报告发表于《城市停车》杂志 2023 年第 6 期
请务必阅读正文之后的免责声明

的要求。停车场运营商开展收益权融资时，需要选择那些符合融资条件的资产，从而达到融资产品相关融资要求，也可以实现低成本融资。再者，做好融资全流程管理。停车场运营商选择融资产品和项目资产后，还需对融资产品的发行流程、监管部门、发行要求等进行更深入研究，发行时选择有利的时间节点，产品发行后运营商要做好项目的建设运营工作，确保项目保持正常的运营，加强对风险事件的防范。最后，争取政策支持。

一、公共停车场收益权融资概述

随着我国居民收入水平的不断提高，汽车保有量急速上升，但也带来停车泊位供求失衡的问题，目前我国停车泊位存在严重的供不应求现象。为了推动公共停车设施的发展，国家出台了较多的政策予以扶持，比如 2015 年 8 月 3 日国家发改委、交通运输部、财政部等八部门发布《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788 号），提出放宽市场准入、简化审批程序、加强公共用地保障、创新投融资模式、加大金融支持力度等多种方式促进城市停车设施的建设和发展。

公共停车场项目一般具有投资规模大、项目回收周期长的特点，因而，解决城市停车难题，创新公共停车场项目融资方式势在必行。停车场以收益权开展融资是一种重要的融资方式，由于停车场收费权项目盈利模式清晰、经营现金流测算直观、风险相对可控，因而，通过对项目未来可产生的收益权抵押开展债务融资或者出售进行股权融资，可以发挥项目收益权融资灵活性高、不增加企业债务、不依靠主体信用资质融资等方面的优势。

收益权融资的关键是项目未来能够产生稳定可持续的现金流入，从公共停车场项目收益来源看，主要有停车位收费、充电桩收入、广告位收费和配套商业设施出租出售收入等。其中，停车位收费和充电桩收费是停车场项目收入的主要来源。当然，公共停车场项目收益模式也会因建设模式而异，对于政府与社会资本合作的停车场 PPP 项目，其收益来源主要有使用者付费、政府付费和政府补贴等，其中财政付费或补贴主要是为了弥补因使用者付费不足以满足社会资本的合理回报而产生的可行性缺口，这部分项目收益一般会根据使用者付费情况进行动态调整。

从影响公共停车场项目收益的因素来看，停车场项目收益会受到停车位和充电桩数量及使用量、停车场所处位置及区域经济发展程度、当地车流量人流量等因素的影响，同时，由于公共停车场属于公共设施，停车位收费和充电桩收费一般会受到政府管制，从而对项目收益平衡产生重要的影响。另外，虽然根据目前的 PPP 机制，政府付费或者补贴会纳入年度财政预算、中期财政规划，但由于政府付费时间上的不确定性，也会影响到停车场项目现金流入的稳定性。

二、公共停车场收益权融资产品特点

目前，对于停车场运营商而言，国内停车场收益权融资产品可以选择项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 三种。

项目收益类债券是以项目未来产生的经营性现金流作为偿债来源而发行的债券，包括项目收益债、项目收益票据和项目收益公司债券。这类债券中最早发行的是项目收益票据，2014 年交易商协会发布《银行间

债券市场非金融企业项目收益票据业务指引》，开启了项目收益类债券发行的先河。随后发改委出台了《项目收益债管理办法》，上海证券交易所发布了《公司债券预审核指南(四)专项公司债券——项目收益专项公司债券(征求意见稿)》。资产支持证券是将产生现金流的基础资产放到一个特殊目的载体（SPV）中，并以资产产生的现金流作为偿债来源，由特殊目的载体进行融资发行的有价证券。REITs（Real Estate Investment Trusts，不动产投资信托基金）是一种向投资者发行收益凭证募集资金投资于不动产，由专门投资机构进行管理，并将综合收益分配给投资者的一种投资基金。公募 REITS 是我国投向基础设施领域的一种不动产投资信托基金，其收益主要依赖于基础设施所产生的收益。

1、收益权融资产品特点

虽然项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 三种融资产品都是以项目收益权作为底层资产开展融资，都要求基础资产具有稳定可持续的现金流产生能力，同时，在结构设计上都要求进行风险隔离，但三种融资产品也存在明显的差异：

一是，项目收益类债券、资产支持证券属于债务融资工具，是以项目收益作为偿债来源发行的信用产品，而公募 REITS 是一种权益型融资产品，是项目资产的真实出售和 IPO，公募 REITS 投资者对底层资产拥有所有权。由于项目收益类债券、资产支持证券是债权型产品，其产品有固定的偿还期限，有债券产品特有的增信方式，投资者取得收益的方式是取得利息，而公募 REITS 则无固定期限，也不需要增信，投资者取得收益的方式是分红和获得资本升值。另外，由于公募 REITS 是对资产的真实出售，可以降低发行人或原始权益人资产负债率，优化财务报表，资产支持证券虽然属于债务融资工具，但也可以实现出表，从而降低原始权益人资产负债率，但项目收益债券仍然是一种债券，无法做到出表。

二是，项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 对融资项目、发行主体或原始权益人的要求存在明显的区别。公募 REITS 要求首次发行的项目资产评估净值原则上不低于 10 亿元，其他产品没有相关要求。从项目范围来看，公募 REITS 投资领域集中于基础设施领域，包括仓储物流、收费公路、机场港口、产业园区、保障性租赁住房、清洁能源、水电气热等，项目收益类债券也主要用于基础设施和公益性事业领域，这两种产品项目范围有重合之处，但范围较窄，收益权类资产支持证券项目范围则更为广阔。从对项目收益的要求来看，项目收益类债券和资产支持证券对项目收益的要求主要是项目产生的现金流能够覆盖本息，但公募 REITS 对项目收益的要求更为严格，比如，要求近 3 年项目需总体保持盈利或经营性净现金流为正，并要求预计未来 3 年净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）原则上不低于 4%；对特许经营权、经营收益权类项目，要求基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于 5%，非特许经营权、经营收益权类项目，预计未来 3 年每年净现金流分派率原则上不低于 3.8%。项目收益类债券对发行

请务必阅读正文之后的免责声明

人的要求较低，资产支持证券对原始权益人要求较高，由于收益权资产支持证券中基础资产独立性较差，原始权益人与基础资产不能实现完全的风险隔离，原始权益人需具有稳定经营的能力，对原始权益人的资信水平和经营能力等均具备一定要求。但公募 REITS 对发起人要求更为严格，由于原始权益人对公募 REITS 资产具有重要的影响，公募 REITS 从合规性、资质、认购资产等方面对原始权益人做出了严格的要求。

三是，从融资用途和风险隔离来看，项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 也存在巨大差别。项目收益类债券募资用途主要用于项目的建设、运营，其中项目收益债券不得用于企业偿还银行贷款和补充营运资金，资产支持证券发行后募集的资金没有规定具体用途，可以用于其他项目建设、原始权益人还债或者补充流动资金等，公募 REITS 募资后资金也没有规定具体用途，但鼓励将回收资金用于基础设施补短板建设。由于项目收益权融资基础是项目未来产生的现金流，因而对项目收益进行风险隔离是对投资者重要的保护措施。项目收益类债券虽然会设有专门的账户收集项目产生的收益，但项目的载体仍然是项目公司，而资产支持证券和公募 REITS 则不仅设有专门的账户，且监管较为严格，同时，还设有专门的特定目的载体(SPV)进行风险隔离，防止项目产生的现金流被原始权益人挪用或者原始权益人破产后无法被追回。

表 1 项目收益权融资方式比较

项目名称	项目收益类债券	资产支持证券	公募 REITS
产品属性	债务融资工具	债务融资工具	权益型融资工具
产品期限	有固定期限，可永续	有固定期限，不可永续	无固定期限，永续
融资条件	对项目资质的要求一般，对发行人资质的要求不高	对项目资质的要求较高，对原始权益人资质有一定的要求	对项目资质和发起人资质均有较高的要求
风险隔离	风险隔离程度较低，主要设立项目公司	风险隔离程度较高，成立特殊目的载体（SPV）	风险隔离程度较高，特殊目的载体（SPV）
产品结构	产品设计简单	产品设计复杂，类 REITS 采用嵌套私募的“双 SPV”结构	产品设计复杂，一般设立公募基金+ABS 结构
增信方式	有，担保等增信方式	有增信，担保或回购承诺等方式	无需增信
收益分配	一般按合同约定固定收益	一般按合同约定固定收益	强制高比例分红派息
对基础资产所有权和控制权	债务人拥有所有权，违约时抵质押资产或将丧失所有权	发起人仍拥有所有权	发起人真实出售所有权，REITs 拥有所有权
投资者退出方式	债务人偿还本金利息	债务人偿还本金利息	二级市场交易为主

数据来源：中证鹏元整理

2、停车场收益权融资方式对比

停车场项目以收益权开展融资，可以基于项目性质、融资目的或融资效率等情况，采取不同的融资方式。请务必阅读正文之后的免责声明

式，从而发挥出各种融资方式的优势。

具体来看，从项目性质来看，项目收益类债券可以用于新建项目的投资，也可以为已建项目提供运营资金，因而，停车场项目如果是新建项目，则只能发行项目收益类债券，因为资产支持证券和公募 REITS 融资项目均是已产生稳定现金流的项目。同时，资产支持证券因对项目资产风险分散的要求，并不适合于单一项目的融资，而更适合多个停车场项目融资场景，尤其是涉及到不同区域的停车收费项目，则可以适当分散资产支持证券风险，降低融资成本。

从融资目的来看，由于停车场项目属于能够产生稳定现金流的项目，是优质资产，采用项目收益债券或者资产支持证券融资，不会丧失对资产的控制权，而公募 REITS 却是将停车场项目资产的所有权转让出去，会丧失对优质资产的部分所有权和控制权。因而，如果想保有项目资产的所有权，则不能采用公募 REITS。但如果资产持有人想实现存量资产的退出和资金的回笼，则采用公募 REITS 更为有利，同时，由于公募 REITS 具有扩募机制，能够使资产持有人在保持原有资产一定所有权的情况下短期内实现不断扩张。在对募资后资金的使用上，项目收益类债券对资金用途有较为严格的规定，资产支持证券和公募 REITS 募资后资金用途则不受限制，使用更为灵活。另外，由于项目收益债是债券，项目收益债发行后将会导致发行人债务的增加，而资产支持证券和公募 REITS 则可以优化企业报表，降低资产负债率。

从融资效率来看，项目收益类债券具有审批效率较高、交易结构设计不太复杂、参与机构较少的特点，融资上具有较大的效率优势。而资产支持证券和公募 REITS 既需设计复杂的交易结构，且涉及到较多的参与主体，审批时间也较长。但相比项目收益类债券，停车场项目采用资产支持证券融资，期限可以更长，通过优先次级分层等内部增信方式，同样期限下融资成本相对更低，同时，资产支持证券还可以采用过手摊还方式，可以进一步降低融资成本和提高资金使用效率。

三、公共停车场收益权融资市场现状与特点分析

1、融资方式上以项目收益类债券为主

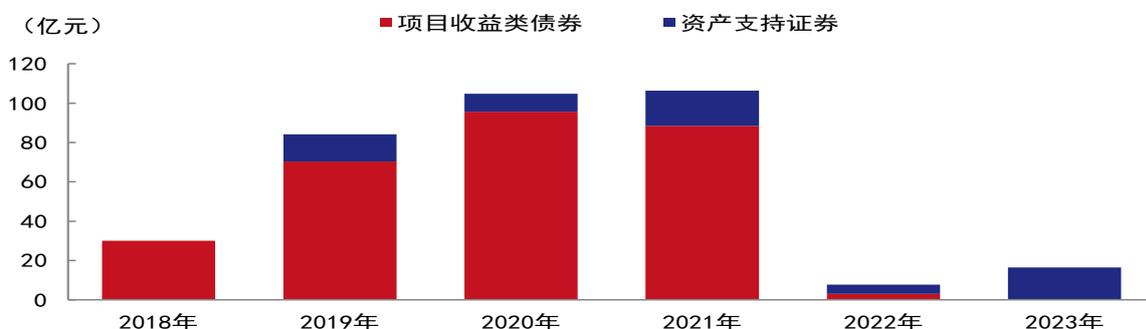
截止 2023 年底，停车场收益权融资规模共计 349.71 亿元，融资方式上以项目收益类债券为主，仅少量项目发行了资产支持证券，公募 REITS 则没有发行。

项目收益类债券方面，截止 2023 年底，停车场项目收益类债券共发行了 46 只，规模 287.4 亿元。其中，项目收益债券 11 只，规模 76 亿元；项目收益公司债 34 只，规模 204.4 亿元；项目收益票据 1 只，规模 7 亿元。项目收益类债券债项等级以 AA+级为主，AA+级共发行 19 只，占比 41.30%；AA 级 18 只，占比 39.13%；AAA 级 8 只，占比 17.39%；无评级 1 只。增信方面，共有 35 只债券采用了增信措施，不可撤销连带责任担保 23 只，占主导地位；其次为连带责任担保，5 只；再者为差额补偿 4 只；接下来，不可撤销

请务必阅读正文之后的免责声明

销连带责任保证担保 2 只，抵质押担保 1 只。

图 1 公共停车场收益权融资情况



资料来源：wind 资讯，中证鹏元整理

资产支持证券方面，截止 2023 年底，停车场项目资产支持证券共计 10 只，规模 62.31 亿元。从规模上，停车场项目资产支持证券发行规模均较小，其中以国金-川投航信停车场 PPP 项目 2 号资产支持专项计划规模最大，为 9.16 亿元，其次为华泰资管-尚颀智慧停车资产支持专项计划，规模为 8.82 亿元。信用等级方面，停车场项目资产支持证券优先级证券均为 AAA 级。

表 2 停车场项目资产支持证券发行情况

名称	原始权益人	规模 (亿元)	优先级 (亿元)	次级 (亿元)	发行期限
成都交投停车费收益权资产支持专项计划	成都交投智慧停车产业发展有限公司	8.64	8.20	0.44	8.99 年
国金-川投航信停车场 PPP 项目 1 号资产支持专项计划	南充高坪航信停车投资管理有限公司	5.30	5.00	0.30	9.33 年
国金-川投航信停车场 PPP 项目 2 号资产支持专项计划	成都市金堂县航信物业管理有限责任公司	9.16	8.70	0.46	11.4 年
国君-钱投-杭停股份智慧停车资产支持专项计划	杭州市钱江新城投资集团有限公司	7.00	6.65	0.35	8.89 年
华泰资管-尚颀智慧停车资产支持专项计划	上海尚颀投资管理合伙企业(有限合伙)	8.82	8.62	0.20	10.07 年
国金-川投航信停车场 PPP 项目 3 号资产支持专项计划	邛崃市航信停车管理有限责任公司	2.10	1.99	0.11	11.62 年
平安-上城资本停车场收费权资产支持专项计划	杭州上城区国有资本运营集团有限公司	4.79	4.55	0.24	8.93 年
渤海汇金-龙城智慧停车	中诺商业保理(深圳)有	7.60	7.20	0.40	9.01 年

请务必阅读正文之后的免责声明

资产支持专项计划	限公司				
国君-首程控股智慧停车资产支持专项计划	驿停车(北京)投资管理有限公司	2.30	2.10	0.20	20.42 年
中金-成都交投停车费收益权第 1 期资产支持专项计划	成都交投智慧停车产业发展有限公司	6.60	6.27	0.33	8.92 年
合计		62.31	59.28	3.03	

数据来源：中证鹏元整理

2、项目类型主要为新建项目

停车场项目融资主要以项目收益类债券为主，从项目收益类债券募资用途来看，项目收益债券、项目收益公司债券、项目收益票据因监管机构的不同，对债券募资用途的规定也有所差异。其中项目收益公司债券募资用途最为灵活，可以“用于项目、建设、运营（包括设备购置）、偿还与项目有关的债务”，同时还“允许使用不超过 30% 的债券募集资金用于企业偿还银行贷款和补充营运资金”，而项目收益债券则“不得偿还与项目有关的债务”。目前已发行的停车场项目收益类债券中，除一只债券募资用途全部用于偿债外，其他债券都是用于停车场项目建设，或是用于停车场项目建设与偿还债务或补充流动资金的组合。具体来看，11 只项目收益债券和 1 只项目收益票据全部用于停车场项目建设，34 只项目收益公司债券除了一只债券全部用于偿债外，其中有 22 只债券用于停车场项目建设及偿债或补流的组合，其他均为全部用于项目建设。

从目前停车场收费权融资主要是为新建项目融资可以看出，项目收益类债券融资效率较高，而资产支持证券和公募 REITS 对融资条件的要求较高，其融资效率较低，同时这也反映出在当前停车泊位缺口较大的背景下，新建项目对融资的需求更大。而由于停车场项目资产发展前景较好，属于优质资产，导致企业不愿意将已产生现金流的停车场资产出售，从而开展公募 REITS 融资较少。

另外，从项目类型来看，有 3 个停车场 PPP 项目开展了资产支持证券融资。PPP 项目开展资产支持证券有利于盘活 PPP 项目资产、建立社会资本退出机制和缓解地方政府财政压力，但 PPP 项目往往由于资产集中度过高、差额支付能力有限等风险因素而成功发行资产支持证券的较少，停车场 PPP 项目资产支持证券的成功发行是对停车场项目融资进行的积极探索。

3、发行期限上资产支持证券要长于项目收益类债券

从目前停车场收益权融资期限来看，资产支持证券明显长于项目收益类债券，反映出资产支持证券在长期限融资方面更具优势。停车场收益权资产支持证券平均发行期限为 10.76 年，而项目收益类债券平均发行期限仅为 6.96 年。

资产支持证券中，国君-首程控股智慧停车资产支持专项计划发行期限最长，达到 20.42 年，其次

为国金-川投航信停车场 PPP 项目 3 号资产支持专项计划，达到 11.62 年，另外还有国金-川投航信停车场 PPP 项目 2 号资产支持专项计划和华泰资管-尚颀智慧停车资产支持专项计划发行期限在 10 年以上，其他均在 10 年以下。

项目收益类债券中，最长期限为 12 年，但 46 只项目收益类债券中仅 2 只债券不含特殊条款外，其他债券含有提前偿还、赎回或回售等特殊条款，因而，大部分项目收益类债券实际融资期限要更短。这反映出项目收益类债券融资期限设计上较为灵活，有利于降低融资成本。

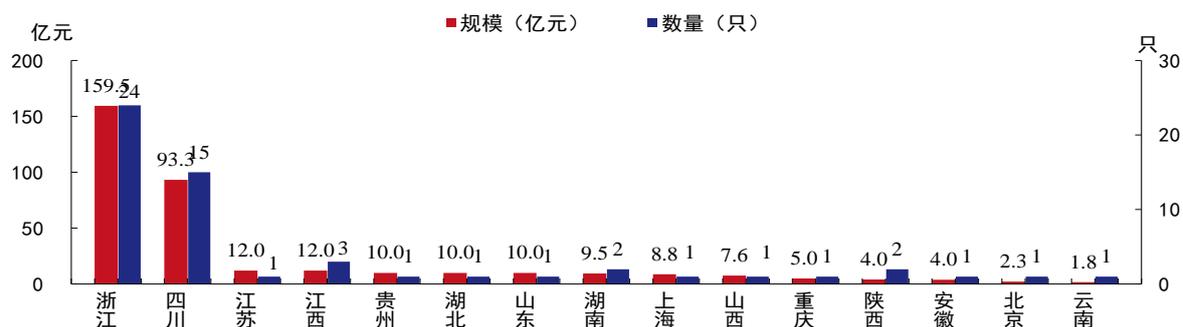
4、融资主体上以国有企业居多

截止 2023 年底，停车场收益权融资共涉及 43 家发行人或原始权益人。其中，项目收益类债券涉及发行人 34 家，资产支持证券涉及原始权益人 9 家。发行人或原始权益人以国有企业居多，其中，项目收益类债券发行人性质均为地方国有企业，资产支持证券中原始权益人有两家为民营企业，分别为中诺商业保理(深圳)有限公司和上海尚颀投资管理合伙企业(有限合伙)，有 1 家为外资企业，为驿停车(北京)投资管理有限公司。

5、发行区域上浙江、四川等地发行靠前

截止 2023 年底，公共停车场收益权融资区域分布涉及浙江、四川等 15 个省市，大多数省份仍然没有公共停车场收益权融资产品发行。其中，浙江收益权融资产品发行最多、规模最大，分别为 159.49 亿元和 24 只；其次为四川，分别为 93.30 亿元和 15 只；江苏和江西发行规模上并列第三，均为 12 亿元，但江西发行了 3 只产品，居发行只数第三位；其他省份发行规模在 10 亿元及以下，发行只数在 3 只以下

图 2 公共停车场收益权融资区域分布情况



资料来源：wind 资讯，中证鹏元整理

四、公共停车场收益权融资建议

公共停车场收益权融资由于融资产品各具不同的特点，且部分产品结构较为复杂，发行流程也较为复杂，因而，对于停车场运营商选择收益权融资，本文提出如下建议：

请务必阅读正文之后的免责声明

首先、选择符合条件的融资产品

一是，根据不同融资目的或融资产品优势选择融资产品。由于公共停车场收益权融资产品各具不同的融资优势，不同的融资产品也适合不同的融资目的，因而，停车场运营商应根据自己的融资目的或者产品优势进行选择，比如，对于新建项目融资，只能通过项目收益类债券；根据是否继续持有对收益权资产的所有权，若继续持有，可以选择项目收益债券、资产支持证券等债权融资方式，若需出售资产，则可以选择公募 REITS；根据是否出表，项目收益债券不能实现出表，通过公募 REITS 以及资产支持证券采用第三方担保的方式容易实现出表等。

二是，根据运营商自身条件选择融资产品。停车场收益权融资产品对发行人或原始权益人有一定的要求。相对而言，项目收益类债券对发行人或原始权益人的要求较低，以项目收益专项公司债券为例，发行人可以是项目公司，也可以是项目公司的直接或间接控股股东，成立不满 1 年的项目公司也可以成为发行人。但资产支持证券和公募 REITS 对原始权益人要求较高，资产支持证券要求特定原始权益人内部控制制度健全且最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为，同时，原始权益人信用资质也影响着证券的信用等级；公募 REITS 则要求原始权益人近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题等。因而，对于停车场运营商选择融资产品，还需根据自身条件和能力去进行选择。

其次，精选项目资产

项目收益类债券、资产支持证券和公募 REITS 对项目资质和项目收益具有一定的要求。从项目收益来看，相比项目收益类债券，资产支持证券和公募 REITS 对项目收益的要求更严格。项目收益类债券要求项目能够产生持续稳定的现金流，项目收益能够覆盖债券还本付息，项目收益债券要求项目投资内部收益率原则上应大于 8%。资产支持证券要求收益权类资产产生的现金流独立、持续、稳定、可预测，现金流来源原则上应当分散，并且通过特定目的载体（SPV）进行风险隔离。公募 REITS 对停车场项目运营时间原则上不低于三年，项目收益要求近三年均较为持续、稳定，不存在拖欠、坏账等情况，不依赖第三方补贴等非经常性收入。从项目资质来看，一般项目要求权属清晰，不得附带抵押、质押等权利限制，要按规定完成必要的审批、核准或备案等相关手续，取得《停车场备案登记证明》《停车位登记证明》《产权证明》等相关文件，确保停车场建设运营合法合规，要确保停车场经营权具有排他性，公司对停车场经营权具有独家经营权，对于新建项目资本金要落实到位等。正由于此，停车场运营商开展收益权融资时，需要选择那些符合融资条件的资产，从而达到融资产品相关融资要求，也可以实现低成本融资。

再者，做好融资全流程管理

停车场运营商开展收益权融资需要做好全流程管理：一是，项目收益类债券、资产支持证券和公募请务必阅读正文之后的免责声明

REITS 属于三种不同的产品，这些产品由不同的主管部门主管，有不同的发行流程，同时，资产支持证券和公募 REITS 还涉及到复杂的交易结构，以及涉及包括银行、评级机构、律师事务所、登记托管机构、会计师事务所以及基金管理公司等在内的众多机构参与者。在此情况下，停车场运营商选择融资产品和项目资产后，还需对融资产品的发行流程、监管部门、发行要求等进行更深入研究，重要的是聘请有专业胜任能力及综合实力的券商或基金管理公司协助公司开展发行工作。二是，对于债务融资工具，发行时选择有利的时间节点，有利于降低融资成本，比如选择市场流动性较宽松的节点进行发行等。三是，产品发行后，运营商要做好项目的建设运营工作，确保项目保持正常的运营，加强对风险事件的防范。更重要的是，要将项目产生的收益及时进行归集，存入指定监管账户，对于债务融资工具，要及时做好债券的偿还工作，防止债务违约，对于公募 REITS，需要做好分红工作，确保投资者能够获得较好的回报。

最后，争取政策支持

除了上述融资工作的开展外，停车场运营商还需争取对开展项目收益权融资的政策支持，比如，充分利用目前国家政策上对停车场设施经营建设的大力支持，可以在土地供应、地价补贴优惠、专项奖补资金及费用减免等方面争取政府支持，从而有利于提升项目资产质量，确保项目顺利融资。

免责声明

- 本报告由中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“本公司”）提供，旨在派发给本公司客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
 - 本报告基于我们认为可靠的公开信息和资料，但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。需要强调的是，报告中观点仅是相关研究人员根据相关公开资料作出的分析和判断，并不代表公司观点。本公司可随时更改报告中的内容、意见和预测，且并不承诺提供任何有关变更的通知。
 - 本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息，独立做出投资决策并自行承担相应风险。本公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。
 - 本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面同意，本报告不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。任何机构和个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中证鹏元研发部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道，非通过以上渠道获得的报告均为非法，本公司不承担任何法律责任。
-

中证鹏元资信评估股份有限公司

深圳	北京	上海
地址：深圳市深南大道 7008 号 阳光高尔夫大厦（银座国际）三 楼 电话：0755-82872333 0755- 82872897 传真：0755-82872090	地址：北京市朝阳区建国路甲 92 号世茂大厦 C 座 23 层 电话：010-66216006 传真：010-66212002	地址：上海市浦东新区民生路 1299 号丁香国际商业中心西塔 9 楼 903 室 总机：021-51035670 传真：021-51917360
湖南	江苏	四川
地址：湖南省长沙市雨花区湘府 东路 200 号华坤时代 2603 电话：0731-84285466 传真：0731-84285455	地址：南京市建邺区江东中路 108 号万达西地贰街区商务区 15 幢 610 室 电话：025-87781291 传真：025-87781295	地址：成都市高新区天府大道北段 869 号数字经济大厦 5 层 5006 号 电话：028-82000210 传真：028-85288932
山东	陕西	香港
地址：山东自由贸易试验区济南 片区经十路华润中心 SOHO 办 公楼 1 单元 4315 室 总机：0531-88813809 传真：0531-88813810	地址：西安市莲湖区桃园南路 1 号丝路国际金融中心 C 栋 801 室 电话：029-88626679 传真：029-88626679	地址：香港中环皇后大道中 39 号 丰盛创建大厦 10 楼 1002 电话：+852 36158342 传真：+852 35966140